



Acheter en Espagne

Le meilleur site sur l'immobilier en Espagne pour la clientèle francophone

≡ Menu



23 AVRIL 2025 ÉDITER

Travaux et réformes : nos 5 conseils et infos

5/5 - (45 votes)

Vous voulez réaliser des travaux ou réformer votre appartement ou votre villa en Espagne. Cet article est fait pour vous.

Dans ce article, vous trouverez la procédure à suivre pour mener des travaux en Espagne dans votre logement.

Vous avez ou vous allez acheter en Espagne et vous voulez faire des travaux, du simple coup de peinture à la

réforme totale d'un appartement ou d'une villa. Nous pouvons vous présenter un devis détaillé pour ces travaux, incluant toutes les autorisations administratives préalables. **N'hésitez pas à nous contacter pour nous parler de votre projet !** Envoyez-nous **un mail à espagnimmo@yahoo.com** ou **un message par WhatsApp au (+34) 660 562 583**. Nous vous offrirons le meilleur rapport qualité/prix, l'assurance de travaux effectués par des professionnels qualifiés et et qui respectent les délais.

Table des matières

1. 1. Obtenez l'accord de la copropriété pour vos travaux
2. 2. Déclarez les travaux en Mairie
3. 3. Combien ça coûte ?
 - 3.1. Les impôts et taxes
 - 3.2. L'architecte
 - 3.3. Les travaux
4. 4. Divers conseils dans le désordre
5. 5. Nos 6 autres articles sur les travaux et réformes
 - 5.1. Travaux non déclarés : comment les régulariser ?
 - 5.2. Comment transformer un local commercial ou un entrepôt en logement
 - 5.3. Comment fermer une terrasse, en toute légalité, en Espagne ?
 - 5.4. Comment construire une piscine en Espagne ?
 - 5.5. Décisions de copropriété en Espagne : unanimité, majorité simple ou qualifiée
 - 5.6. Comment rendre un logement plus lumineux ?
6. Nos 16 articles les plus lus en Avril 2025

1. Obtenez l'accord de la copropriété pour vos travaux

Si votre logement se trouve dans un immeuble collectif, afin d'éviter des problèmes de voisinage et dans le cas où vous projetez de faire des travaux de rénovation dans votre appartement (pour y habiter ou pour le louer par exemple), la première démarche à faire est de demander l'autorisation de la [copropriété](#) et de respecter son règlement. Il faudra, lors d'une Assemblée Générale, présenter un dossier simplifié si les travaux sont mineurs, ou un dossier plus complet (« Proyecto de Reforma » réalisé par un architecte) dans le cas de travaux importants. La copropriété pourra aussi demander à l'architecte de venir présenter le projet et vérifier le sérieux de l'entreprise réalisant les travaux.



2. Déclarez les travaux en Mairie

Ensuite, quels que soient les travaux que vous voulez faire dans votre logement, vous devez obligatoirement demander une « licencia de obras » (autorisation de travaux) à la Mairie (l'Ayuntamiento). Sinon, vous vous exposez à une amende, et, en cas d'accident ou de défaillance de la structure, vous serez responsable !

Vous obtiendrez alors une « licencia de obra menor » (une « déclaration de travaux » dans le cas de petits travaux) ou une « licencia de obra mayor » (un « permis de construire » dans le cas de gros travaux).

- **Licencia de obra menor** – déclaration préalable de travaux

La licencia de obra menor est nécessaire pour les petits travaux, comme par exemple rénover sa cuisine ou sa salle de bain, changer le sol, repeindre les murs intérieurs. Il s'agit de travaux n'affectant ni la structure du bâtiment, ni la façade de l'édifice. Avec ce type de licence, il n'est pas autorisé d'occuper la voie publique (pour entreposer les décombres par exemple), et les travaux doivent être achevés en moins de 3 mois.

Vous faites alors seulement une « Comunicación previa » (communication anticipée) auprès la municipalité en remplissant et déposant un formulaire. Vous n'avez pas d'autorisation à attendre, mais vous devrez payer une taxe et un impôt (cf plus loin).

- **Licencia de obra mayor** – demande de permis de construire

La licencia de obra mayor est obligatoire dans les cas suivants :

- Modification de la façade du bien lors de travaux (rénovation, changement de fenêtres)
- Redistribution des espaces à l'intérieur du bien (changer la cuisine de place par exemple)
- Démolitions (un mur entre deux pièces par exemple)
- Rénovations qui affectent des éléments structurels
- Nouvelle construction
- Agrandissement
- Rénovation de biens classés/protégés, ou en cours de classement/protection

Cette licence concerne très souvent les appartements anciens que les francophones achètent à [Barcelone](#), [Madrid](#), [Valence](#), [Malaga](#), [Séville](#) ou dans une autre grande ville espagnole, et qu'ils veulent réformer pour en faire leur résidence principale, ou pour les louer, ou pour les revendre.

Concernant les démarches pour ce type de licencia-permis, vous devez vous rendre au département de « Licencias Urbanísticas » de votre commune. Vous avez deux possibilités : soit faire une Déclaration Responsable de Type I ou II (si il n'y a pas d'échafaudages, ou si le bien n'est pas classé), soit faire une demande de Licencia.

Dans le premier cas, vous pouvez débiter les travaux immédiatement. Dans le cas d'une demande de permis Type I ou II, vous ne pourrez entamer les travaux que quand vous aurez eu l'accord de la municipalité, ce qui peut prendre... entre 2 et 8 mois. Il est donc prudent de s'y prendre à l'avance et/ou de faire appel à un professionnel.

Vous devrez payer une taxe et un impôt (cf conseil suivant).

SOLICITUD DE
Licencia de Obra Mayor

Ayuntamiento de
UGENA

Solicitante

Nombre y Apellidos o Razón Social		NIFCIP	
Domicilio	C. Postal	Población	
E-mail	Teléfono fijo	Teléfono móvil	

Representado por:

Nombre y Apellidos		NIFCIP o Título de	
Domicilio	C. Postal	Población	
E-mail	Teléfono fijo	Teléfono móvil	

3. Combien ça coûte ?

LES IMPÔTS ET TAXES

Rien n'est gratuit avec l'administration, et il faudra vous acquitter d'une taxe et d'un impôt.

Dans tous les cas, que ce soit une licencia menor ou une licencia mayor.

Vous payez d'abord une taxe, la « tasa por actuaciones urbanísticas » ou « tasa por servicios urbanísticos » selon les communes. A Madrid, il s'agit de la TPSU (Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos). Le montant de la TPSU est généralement forfaitaire et dépend du type de travaux (construction neuve, démolition, rénovation, etc.) et de la surface concernée par les travaux. Cette taxe peut varier de 100 à 1000 euros.

Et surtout un impôt municipal sur les travaux de construction, rénovation et réparation, l'**ICIO** (« [Impuesto sobre Contrucciones, Instalaciones y Obras](#) »).

L'ICIO est une somme fixe par tranche de travaux. Comptez environ 200 € de taxe pour moins de 6000 € de travaux, jusqu'au maximum 4000 € pour de gros travaux dans le cas d'une licencia de obra mayor. Selon les municipalités, il vous faut acquitter l'ICIO ou au début des travaux ou dans un délai maximum de 30 jours. Le montant de l'impôt est calculé sur la base du montant réel des travaux ; le taux d'imposition est compris entre 1% et 4% de ce montant. Sachez que presque toutes les Mairies taxent au maximum, c'est-à-dire 4%. Que le coût total des travaux soit de 800 € ou 100.000 €, vous paierez 4% de ce montant, c'est-à-dire 32 € dans le premier cas et... 4000 € dans le second !



L'ARCHITECTE

Dans tous les cas, nous vous recommandons de toujours **prendre conseil auprès d'un architecte** avant d'entamer une rénovation importante. Il rédigera le « Proyecto de Reforma » nécessaire pour l'[approbation des copropriétaires](#). Il s'occupera des démarches administratives qui sont complexes. Et pourra aussi gérer les équipes d'artisans et surveiller l'avancement des travaux (fortement conseillé). Il vous évitera probablement quelques ennuis et des problèmes coûteux. La municipalité ne validera pas des travaux lourds sans l'étude réalisée par un architecte. Enfin, si vous avez modifié la structure des pièces, il vous fournira aussi les documents nécessaires pour la nouvelle « Cédula de Habitabilidad » (le nouveau plan modifié), ce qui vous permettra à terme de revendre votre bien...

Obligatoire pour une obra mayor et conseillé pour une obra menor, leurs honoraires varient de 6 à 10% du coût des travaux. Avec des paiement à chaque étape.

LES TRAVAUX

Difficile de donner un prix. Cela dépend de la nature des travaux (rafraîchissement, rénovation complète), de la qualité des matériaux, de la région où vous faites ces travaux (le sud est généralement moins cher que le nord). Ils sont dans tous les cas beaucoup moins cher que dans les pays francophones.

Pour des travaux légers (peinture, décoration, petites réparations, etc) comptez 100 à 400 euros par m2.

Une réforme totale peut coûter de 600 à 2000 euros par m2.

4. Divers conseils dans le désordre

Avant tout projet de réforme, **allez voir les services techniques de votre municipalité**. Ils vous renseigneront sur la procédure à suivre, ils pourront vous donner des conseils et ils vous informeront sur les taxes et impôts locaux à payer sur les travaux.

Si vous « oubliez » de faire une demande de licencia, et que la municipalité s'en rend compte, vous vous exposez à une **amende**. De plus, vous devrez vous mettre en conformité en demandant la licence (avec le délai d'attente), régler la taxe et l'ICIO, et la municipalité peut demander à ce que vous remettiez en état le bien dans son état original avant de vous accorder l'autorisation de faire les travaux. Les travaux importants étant par nature peu discrets, il est illusoire de vouloir les réaliser sans attirer l'attention d'un voisin problématique ou de la Police Municipale.

Dans le cas de travaux importants, assurez-vous que l'entreprise dispose d'une bonne **assurance travaux**, sinon vous serez responsable de tous les problèmes qui pourraient arriver pendant et après les travaux.





5. Nos 6 autres articles sur les travaux et réformes

Pour accéder à l'article, cliquez sur le lien en bleu.

[TRAVAUX NON DÉCLARÉS : COMMENT LES RÉGULARISER ?](#)



Travaux non déclarés : comment les régulariser ?

Si vous avez acheté un bien immobilier avec des travaux non déclarés, votre intérêt est de les régulariser. Dans l'immobilier en Espagne, les exemples de travaux non déclarés sont nombreux. Une terrasse fermée, un aménagement du sous-sol, du grenier ou du garage en chambres ou en appartement, une extension du bâtiment existant ou même une ... Lire la suite de



Acheter en Espagne

0

[COMMENT TRANSFORMER UN LOCAL COMMERCIAL OU UN ENTREPÔT EN LOGEMENT](#)

Comment transformer un local commercial ou un entrepôt en logement ?



Comment acheter moins cher dans le centre des grandes villes comme Barcelone ou Madrid ? Achetez un local commercial ou un entrepôt industriel et transformez-le en logement. Avantages : de 20 à 50% moins cher à l'achat, vous pouvez aménager votre espace, la plus-value est importante, licences touristiques facilitées pour les rez-de-chaussée. Inconvénients : la ... Lire la suite de



Acheter en Espagne

2

COMMENT FERMER UNE TERRASSE, EN TOUTE LÉGALITÉ, EN ESPAGNE ?

Comment fermer une terrasse, en toute légalité, en Espagne ?



Fermez sa terrasse, c'est possible ... sous conditions ! Vous avez acheté un appartement avec terrasse en Espagne. Et vous souhaitez fermer cette terrasse. Fermer une terrasse dans une maison individuelle ne pose pas de problèmes. La procédure est assez simple, bien qu'elle doive se conformer à la loi d'urbanisme de la municipalité. Nous traitons ... Lire la suite de



Acheter en Espagne

0

COMMENT CONSTRUIRE UNE PISCINE EN ESPAGNE ?



Comment construire une piscine en Espagne ?

Villa en Espagne est souvent synonyme de piscine. Dans cet article, tout ce que vous devez savoir pour construire une piscine en Espagne. Permis, taxes, projet technique, étapes, impact sur l'impôt foncier, enregistrement, etc. 3 types de piscines Il existe trois types de piscines : les piscines familiales privées, les piscines privées/publiques appartenant à une ... Lire la suite de



Acheter en Espagne

1

DÉCISIONS DE COPROPRIÉTÉ EN ESPAGNE : UNANIMITÉ, MAJORITÉ SIMPLE OU QUALIFIÉE



Décisions de copropriété en Espagne

Les décisions de copropriété en Espagne peuvent se prendre à l'unanimité, à la majorité simple ou à la majorité qualifiée. La prise de décision dans une copropriété en Espagne (« comunidad de propietarios ») est importante pour mener à bien les réformes et les changements qui améliorent les services ou les parties communes et donc la qualité de ... Lire la suite de



Acheter en Espagne

4

COMMENT RENDRE UN LOGEMENT PLUS LUMINEUX ?



Comment rendre un Logement plus Lumineux ? Toutes nos Astuces

35 astuces simples et économiques pour avoir un logement plus lumineux et plus agréable. L'hiver, les jours sont plus courts, le ciel plus nuageux, et votre logement manque de lumière. Et ça déteint sur vous. Pourquoi ? Tout simplement parce que la luminothérapie a un impact important sur notre qualité de vie. Qu'il s'agisse de ... Lire la suite de



Acheter en Espagne

0

Vous avez ou vous allez acheter en Espagne et vous voulez faire des travaux, du simple coup de peinture à la

réforme totale d'un appartement ou d'une villa. Nous pouvons vous présenter un devis détaillé pour ces travaux, incluant toutes les autorisations administratives préalables. **N'hésitez pas à nous contacter pour nous parler de votre projet !** Envoyez-nous **un mail à espagnimmo@yahoo.com** ou **un message par WhatsApp au (+34) 660 562 583**. Nous vous offrirons le meilleur rapport qualité/prix, l'assurance de travaux effectués par des professionnels qualifiés et qui respectent les délais.

Nos 16 articles les plus lus en Avril 2025

- [Vivre et/ou acheter en Espagne en 2025 : pourquoi en 30 raisons](#)
- [Chasseur Immobilier en Espagne](#)
- [Inscription OBLIGATOIRE des locations touristiques au Registre Unique des Locations de Courte Durée](#)
- [Le Guide Fiscal 2025 de l'investisseur immobilier en Espagne](#)
- [Comment réduire ou annuler son impôt lors de la vente d'un logement en Espagne ?](#)
- [Investir en Espagne méditerranéenne, où et à quel prix ?](#)
- [Les 50 étapes d'un achat immobilier en Espagne](#)
- [Où acheter moins cher en Espagne ? – partie 2 – Les grandes villes](#)
- [Les 21 pièges PENDANT un achat immobilier](#)
- [Comment obtenir votre NIE pour acheter en Espagne ?](#)
- [Ouvrir un compte bancaire en Espagne, c'est simple !](#)
- [Tous les secrets de la négociation du prix d'un bien immobilier](#)
- [Achat en Espagne : 59 pièges et 1 solution unique](#)
- [Le montage du dossier de prêt bancaire immobilier de A à Z](#)
- [Location touristique en Espagne – Etat des lieux](#)
- [Tout et plus sur les successions en Espagne !](#)

La reproduction partielle ou complète de ce document est autorisée avec mention de la source ci-dessous

© [acheterenespagne.fr](#) – Avril 2025 – Travaux et réformes : nos 5 conseils et infos

Achetez en Espagne au meilleur prix, en toute tranquillité et en toute sécurité.

Faites appel à un [chasseur ou conseiller immobilier](#) francophone.

Avec plus de 20 ans d'expérience dans les procédures d'acquisitions immobilières en Espagne,

**nous sommes à votre disposition pour vous assister pour toutes les démarches nécessaires.
Depuis la recherche d'un bien jusqu'aux services offerts après l'acquisition. En passant par
l'organisation des visites de biens, la vérification légale des biens, l'obtention d'un prêt
immobilier, les procédures administratives et la signature des différents documents notariés.**

N'hésitez pas à nous contacter pour nous parler de votre projet !

**Envoyez-nous un mail à espagnimmo@yahoo.com ou un message par WhatsApp au (+34) 660
562 583**

ou alors remplissez le formulaire ci-dessous.

Nom *

Prénom

Nom

E-mail *

Commentaire ou message

Envoyer

< Précédent

[Comment avoir le NIE ?](#)

Laisser un commentaire

Connexion en tant que [espimmo](#). [Modifier votre profil](#). [Se déconnecter ?](#) Les champs obligatoires sont indiqués avec *

COMMENTAIRE *